HECHINGEN
DIE ZOLLERNSTADT

STADT HECHINGEN

Bauen und Sanieren



Bauinformationsbroschüre

Grußwort des Bürgermeisters



Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie halten eine Broschüre in Ihren Händen, die Ihnen als Leitfaden durch den „Dschungel" an rechtlichen Vorgaben rund um das Bauen dienen soll. Es handelt sich zweifellos um eine recht komplizierte Materie. Wir wollen Ihnen deshalb frühzeitig Hilfestellung geben und Sie dadurch vor unliebsamen Überraschungen bewahren.

Die nachfolgenden Hinweise können jedoch nicht alle Besonderheiten erfassen. Spezielle Fragen im Einzelfall werden Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne unmittelbar beantworten. Wer jeweils zuständig, wo und wann erreichbar ist, das alles sagt Ihnen diese Broschüre. Wir möchten Sie im Rahmen unserer Möglichkeiten tatkräftig bei der Verwirklichung Ihres Vorhabens unterstützen.

Eine abschließende Bitte: Wenden Sie sich rechtzeitig an uns. Damit erleichtern Sie es sich und uns, möglichst ohne Zeitverlust das jeweilige Projekt vorzubereiten.

Hechingen, im Frühjahr 2019

Philipp Hahn
Bürgermeister

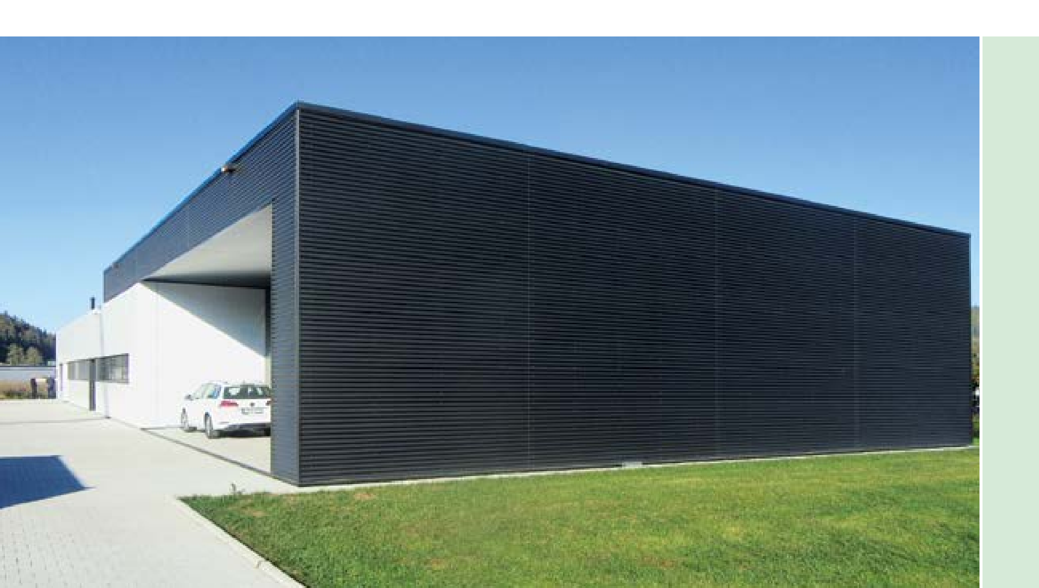


Inhaltsverzeichnis



Seite	Inhalt
1	Grußwort des Bürgermeisters
3	Zielgruppe
4	Bauen in der Stadt Hechingen
6	I. Bau- und Planungsrecht
9	II. Verwaltungsverfahren
13	III. Baugrundstück
16	IV. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
18	V. Bauausführung
29	VI. Förderung des Wohnungsbaus
31	VII. Der Bau ist fertig
32	VIII. Sicherung des Eigenheims
34	IX. Renovierung, Modernisierung, Sanierung
37	X. Dachausbau
38	XI. Denkmalschutz
39	XII. Bauen in der Stadt
40	Branchenverzeichnis
40	Impressum

Zielgruppe



Private Bauherren

- Einfamilienhaus, Garagen, Carports, Gartenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbebauten

Bauen in der Stadt Hechingen

Bezeichnung	Telefon

Wer macht was?

Auskunftsstellen in Baufragen

Fachbereich 3, SG Bauordnung / Denkmalschutz		
Dienstgebäude Neustraße 4		07471 940-162
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:30 bis 12:30 Uhr	
und Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr	
Bodenverkehr		07471 940-162
Baulasten		07471 940-162
Bauvoranfragen, Anträge, Genehmigung		07471 940-162
Bauverständige		07471 940-147
		07471 940-158

Bauleitplanung, Dorfentwicklung, Flächennutzungs- und Bebauungspläne

Fachbereich 3, SG Stadtentwicklung / Bauleitplanung		
Dienstgebäude Neustraße 4		07471 940-157
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:30 bis 12:30 Uhr	
und Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr	

Denkmalschutz

Fachbereich 3, SG Bauordnung / Denkmalschutz		
Dienstgebäude Neustraße 4		07471 940-162
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:30 bis 12:30 Uhr	
und Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Fachbereich 3, SG Stadtentwicklung / Bauleitplanung		
Dienstgebäude Neustraße 4		07471 940-163
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:30 bis 12:30 Uhr	
und Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr	

Bezeichnung	Telefon

Umlegungsverfahren / Grundstücksmarkt

Fachbereich 1, SG Liegenschaften / Grundstücke		
Rathaus, Marktplatz 1		07471 940-128
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:30 bis 12:30 Uhr	
und Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr	

Vorkaufsrecht

Fachbereich 3, SG Bauordnung / Denkmalschutz		
Dienstgebäude Neustraße 4		07471 940-162
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:30 bis 12:30 Uhr	
und Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr	

Erschließungs-, Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge

Fachbereich 3, SG Bauordnung / Denkmalschutz		
Dienstgebäude Neustraße 4		07471 940-162
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:00 bis 12:30 Uhr	
und Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr	

Katasterauskünfte, Vermessungsaufträge

Landratsamt Zollernalbkreis,		
Amt für Vermessung und Flurneuordnung		07471 9309-1801
Weilheimer Straße 31, 72379 Hechingen		07471 9309-1871
Sprechzeiten: Montag bis Freitag	8:00 bis 11:30 Uhr	
und	14:00 bis 15:30 Uhr	

Mensa am Schlossberg – Außenansicht *Foto: Supper-Heinemann Architekten*



Bezeichnung	Telefon

Wohnbauförderung

Landratsamt Zollernalbkreis in Balingen — 07433 921317
Sprechzeiten: Nach telefonischer Vereinbarung

Kanal- und Straßenbau / Grundstücksanschlüsse

Städtische Werke Hechingen, Eigenbetrieb Entsorgung
Alte Rottenburger Straße 5, 72379 Hechingen — 07471 9365-40
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Mittwoch 13:45 bis 16:00 Uhr
und Donnerstag 13:45 bis 18:00 Uhr

Gas- und Wasserversorgung

Städtische Werke Hechingen
Alte Rottenburger Straße 5, 72379 Hechingen
Christian Haug — 07471 9365-22
E-Mail: haug@stadtwerke-hechingen.de
Ralf Heim — 07471 9365-23
E-Mail: ralf.heim@stadtwerke-hechingen.de
gemeinsames Fax: — 07471 9365-32
Störannahme nach Dienstschluss — 08000 9365-33

Stromanschluss

Netze BW Anschlussservice Heuberg-Bodensee
Eltastraße 1-5, 78532 Tuttlingen — 07461 709-518
Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag 8:00 bis 16:00 Uhr
und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr
E-Mail: anschlussservice-heb@netze-bw.de
Störungsdienst — 0800 3629477

Hausanschluss Internet / Telefon / TV – Glasfaseranschluss

zollernalb-data GmbH
Wasserwiesen 37, 72336 Balingen — 07433 99895898
E-Mail: service@zollernalbdata.de



Mensa am Schlossberg – Innenansicht *Foto: Supper-Heinemann Architekten*

Bezeichnung	Telefon

Hausanschluss TV / Telefon / Internet – Kabelanschluss Unitymedia

Unitymedia GmbH
Aachener Straße 746-750, 50933 Köln — 0800 7733199
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8:00 bis 20:00 Uhr
und Samstag 8:00 bis 16:00 Uhr

Hausanschluss TV / Telefon / Internet – Telekom

Telekom Deutschland GmbH
Landgrabenweg 151, 53227 Bonn — 0228 181-0
kostenlose Bauherren-Service-Hotline — 0800 3301903
weitere Infos unter: www.telekom.de/bauherren
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8:00 bis 20:00 Uhr
und Samstag 8:00 bis 16:00 Uhr

Grunderwerbssteuer-Stelle

Finanzamt Balingen, Hermann-Hesse-Straße 4 — 07433 972434
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr — 07433 972435
Montag bis Donnerstag 14:00 bis 15:30 Uhr — 07433 972429

Grundbuchamt / Notariat

Grundbuchamt Sigmaringen — Zentrale 07571 1821-0
Fidelis-Graf-Straße 2, 72488 Sigmaringen — Vermittlung 07451 1821-250
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr

I. Bau- und Planungsrecht

Beginnen wir mit Fragen, die sich allgemein aus dem Baurecht ergeben. Bei Baurecht differenziert man nach dem **Bauplanungsrecht** und dem **Bauordnungsrecht**.

Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Als Voraussetzung für die Verwirklichung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht, als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

1.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Der Gemeinderat der Stadt legt die Planung des Flächennutzungsplans fest. Dieser wird durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen verabschiedet. Die Bebauungspläne im Stadtgebiet werden durch den Gemeinderat aufgestellt und beschlossen.

Vor ihrer öffentlichen Bekanntmachung bedarf der Flächennutzungsplan und in Ausnahmefällen auch ein Bebauungsplan der Genehmigung. Zuständig für die Stadt Hechingen und die Verwaltungsgemeinschaft ist das Landratsamt Zollernalbkreis.



1.2 Flächennutzungsplan

Mit dem Flächennutzungsplan wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden gesteuert.
Der Flächennutzungsplan ist hierbei förmliches Instrument der Stadtplanung und Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit. Aus dieser Plangrundlage wird die verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen entwickelt.

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Hechingen, sowie der Gemeinden Rangendingen und Jungingen und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Dem Flächennutzungsplan vorangestellt ist ein Landschaftsplan. In diesem sind die besonderen ökologisch hochwertigen Flächen, sowie die landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Der Landschaftsplan ist ein

wichtiges Entscheidungskriterium für die Auswahl der künftigen Baugebiete. Ob die im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan in der Regel nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan i. d. R. gleichzeitig in einem so genannten Parallelverfahren geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen Aufstellung erneut überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hechingen mit den Gemeinden Rangendingen und Jungingen ist am 05.06.2004 in Kraft getreten. Dieser wird seit Ende 2017 überarbeitet und fortgeschrieben. Das Fortschreibungsverfahren, welches bei der Beteiligung der Bürger und Behörden dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren entspricht, wird voraussichtlich Ende 2020 beendet sein.

1.3 Bebauungsplan

In einem Bebauungsplan wird die verbindliche Bauleitplanung festgelegt, d. h. wie die Grundstücke bebaut werden können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Baugesetz sieht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen während der Aufstellungsphase noch möglich sind.

Diese Entwürfe werden nach Bekanntgabe in der örtlichen Presse durch Text- und Planskizze beim Fachbereich 3, SG Stadtentwicklung / Bauleitplanung, frühzeitig ausgelegt und den Besuchern von Fachkräften erläutert. Diese sind verpflichtet, Meinungen und Anregungen der Besucher festzuhalten und dem Gemeinderat mitzuteilen. Parallel zu dieser Bürgeranhörung werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanentwurf gehört. Der Gemeinderat entscheidet anschließend wie weit Anregungen von Bürgern und Behörden bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“.

I. Bau- und Planungsrecht

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den planungsrechtlichen Festsetzungen, ggf. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung und einer Begründung besteht, wird für einen Monat öffentlich ausgelegt. In einer Umweltprüfung nach § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Diese Prüfung wird in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung. Die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden ebenfalls geprüft und in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt. Diese bildet ebenfalls einen besonderen Teil der Begründung. Bei den vereinfachten und beschleunigten Verfahren der §§ 13, 13a BauGB sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt ebenfalls zu prüfen und in Kurzform darzustellen.

Der Gemeinderat hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und im Rahmen eines Abwägungsverfahrens zu entscheiden, ob diese in den Bebauungsplan übernommen werden. Ändert sich dadurch der Planentwurf, so ist dieser nochmals öffentlich auszulegen, wobei dann bestimmt werden kann, dass nur noch bezüglich der zuletzt eingearbeiteten Änderungen sowohl durch die Bürgerschaft, als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellung genommen werden darf.

Über die eventuell vorgebrachten weiteren Anregungen hat dann der Gemeinderat nochmals zu befinden. Anschließend wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Sofern der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wird er durch seine Veröffentlichung in Kraft gesetzt.

Weicht der Bebauungsplan von den Festlegungen des Flächennutzungsplanes ab, bedarf er nach wie vor einer Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeichnete Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. In diesem Fall erfolgt lediglich eine Auslegung und es kann von einer ausführlichen Umweltprüfung abgesehen werden.

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

1.4 Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird zur Neuordnung von Grundstücken oftmals eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Das Umlegungsverfahren wird oft parallel oder zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, um hierbei gewonnene Erkenntnisse und Wünsche der Grundstückseigentümer noch im Bebauungsplan berücksichtigen zu können. Hierdurch wird auch die Voraussetzung geschaffen, dass bald nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes und der abgeschlossenen Umlegung mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Um den Wünschen aller Beteiligten gerecht werden zu können, wird von Seiten der Stadt Hechingen darauf Wert gelegt, dass die Baulandumlegung im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens durchgeführt wird.

1.5 Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art (Abstandsflächen etc.) an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es das Genehmigungsverfahren, sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

II. Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung)

Folgende Begriffe sind in Zusammenhang mit dem Verfahren für den Bauherren besonders wichtig:

- Verfahrensfreie Vorhaben
- Kenntnisgabeverfahren
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- Genehmigungsverfahren
- Bauvorlagen
- Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung
- Baugenehmigungsgebühren
- Fristen

Grundsätzlich bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, es sein denn, es handelt sich um verfahrensfrei gestellte Vorhaben. Bei Baugenehmigungsverfahren sind zwei verschiedene Verfahrenswege möglich: Kenntnisgabeverfahren und Baugenehmigungsverfahren; beide abhängig von bestimmten Voraussetzungen.

2.1 Verfahrensfreie Vorhaben

Im Anhang zur Landesbauordnung (LBO) sind insgesamt 12 Vorhabensgruppen aufgeführt. Für den Bauherrn von besonderem Interesse ist die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage, bzw. eines Carports, bis zu einer Größe von 30 m² Grundfläche ohne eine Baugenehmigung. Ferner ist eine Nutzungsänderung auch verfahrensfrei, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und sich der Umbau nur im Inneren des Gebäudes vollzieht. In diesem verfahrensfreien Rahmen können auch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ausgeführt werden. Sofern jedoch Dachaufbauten, z. B. Dachgauben errichtet werden sollen, muss eine evtl. Genehmigungspflicht bei der Baurechtsbehörde abgeklärt werden.

Waldkindergarten



In jedem Falle muss jedoch auch bei den verfahrensfreien Vorhaben beachtet werden, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Verfahrensfrei heißt also nicht, dass das Bauvorhaben ohne Rücksicht auf das geltende Baurecht abgewickelt werden kann, insbesondere müssen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die dort geltenden Vorschriften, z. B. über den Standort einer Garage / Carport beachtet werden.

2.2 Kenntnisgabeverfahren

Wenn für das Vorhaben an sich eine Genehmigung benötigt wird und das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, können bestimmte Vorhaben im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens abgewickelt werden.

Die Baurechtsbehörde wird innerhalb von fünf Arbeitstagen nach Eingang der Bauvorlagen dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigen. Innerhalb derselben Frist werden die Angrenzer benachrichtigt. Der Bauherr kann nach zwei Wochen – wenn die Angrenzer vorher schriftlich zugestimmt haben – ansonsten nach einem Monat mit der Ausführung seines Vorhabens beginnen. Sollte das geplante Vorhaben nicht in allen Punkten dem geltenden Recht entsprechen und zum Beispiel Abweichungen oder Befreiungen vom Bebauungsplan benötigen, ist diese Verfahrensart nicht zulässig. Dann muss das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht werden.

II. Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung)

2.3 Baugenehmigungsverfahren

Beim Genehmigungsverfahren hat die Baurechtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, wird dem Bauherrn unverzüglich mitgeteilt, welche Ergänzungen erforderlich sind. Sobald die Vollständigkeit der Unterlagen gegeben ist, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn den Eingang mitzuteilen und gleichzeitig die berührten Stellen sowie die Nachbarn zu hören. Je nach Umfang und Lage des Bauvorhabens kann hier eine nicht unerhebliche Anzahl zu beteiligender Stellen erforderlich werden. Selbstverständlich wird die Baurechtsbehörde immer bestrebt sein, die Baugenehmigung sobald als möglich zu erteilen. Deshalb sind die bekannt gegebenen Entscheidungsfristen allenfalls ein Anhaltspunkt, bis wann in diesem Falle mit der Baugenehmigung gerechnet werden kann.

2.4 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Im Jahr 2010 wurde ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren als drittes baurechtliches Verfahren neu eingeführt. Das vereinfachte Verfahren besitzt prinzipiell die gleichen Voraussetzungen wie das Kenntnisgabeverfahren. Es ist vor allem bei Wohngebäuden bis zur Hochhausgrenze (22 m), sowie bei Nichtwohngebäuden bis zu einer Höhe von 7 m anzuwenden. Auch das vereinfachte Verfahren ist generell nicht für sogenannte Sonderbauten im Sinne des § 38 LBO eröffnet. Diese bleiben weiterhin dem normalen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Weiherstadion Hechingen



Anders als beim Kenntnisgabeverfahren, das nur bei Vorhaben im Bereich qualifizierter Bebauungspläne anwendbar ist, ist der räumliche Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nicht beschränkt. Es ist daher nicht nur bei Vorhaben im beplanten Bereich, sondern auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Außenbereich möglich.

Im Vergleich zum normalen Baugenehmigungsverfahren hat das vereinfachte Verfahren einen eingeschränkten Prüfungsumfang, der in § 52 Abs. 2 LBO festgelegt wird. Danach prüft die Baurechtsbehörde nur noch die folgenden Bereiche:

- Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach planungsrechtlichen Vorschriften
- Übereinstimmung mit den §§ 5-7 LBO (abstandsflächenrechtliche Vorschriften)
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, soweit in diesen Anforderungen an die Baugenehmigung gestellt werden

2.5 Bauvorlagen

Abhängig davon, welches Verfahren durchgeführt wird, sind die Bauvorlagen in entsprechendem Umfang, Qualität und Anzahl einzureichen. In jedem Fall werden ein Lageplan, die Bauzeichnungen, die Baubeschreibung und die Darstellung der Grundstücksentwässerung benötigt.

Die Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren sind in mindestens dreifacher Ausfertigung bei der Stadt als Baurechtsbehörde einzureichen. Um eine zügige Bearbeitung zu erreichen und die Entscheidungsfrist zu verkürzen, empfiehlt sich jedoch, die Planhefte mehrfach einzureichen, damit diese im Anhörungsverfahren „sternförmig" versandt werden können.

Die Stadt Hechingen bietet auf ihrer Homepage (www.hechingen.de) einen Formularservice an, in dem alle einschlägigen Formulare heruntergeladen werden können.



2.6 Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen wurde oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

2.7 Baugenehmigungsgebühren

Im Baugenehmigungsverfahren beträgt die Baugenehmigungsgebühr 6 ‰ der Baukosten, mindestens jedoch 200 €.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beträgt die Baugenehmigungsgebühr 4 ‰ der Baukosten, mindestens jedoch 200 €.

Im Kenntnisgabeverfahren beträgt die Gebühr 0,5 ‰ der Baukosten. Zusätzlich fallen Kosten für die Nachbaranhörung an, die im Regelfall 35 € beträgt.

Gebührenpflichtig ist auch die Rücknahme oder Ablehnung eines Bauantrages.

2.8 Fristen

Im Baugenehmigungsverfahren:

Nach Eingang des Bauantrags und der Bauvorlagen hat die Baurechtsbehörde zehn Arbeitstage Zeit die Unterlagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Dem Bauherrn wird mitgeteilt, wenn noch Ergänzungen zu erbringen sind.

Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, werden dem Bauherrn unverzüglich der Eingang der Unterlagen und das Datum der Entscheidung schriftlich mitgeteilt.

Gleichzeitig werden die berührten Stellen aufgefordert eine Stellungnahme innerhalb von einem Monat abzugeben. Berührte Stellen sind zum Beispiel Fachämter beim Landratsamt, Schornsteinfeger, Denkmalschutz, Umwelt- und Naturschutz und Stadtwerke.

Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zwei Monaten, nachdem alle vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen eingegangen sind, über den Bauantrag entscheiden.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren:

Über den Bauantrag wird innerhalb eines Monats, nachdem alle vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen eingegangen sind, entschieden.
Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen müssen gesondert beantragt werden.

Im Kenntnisgabeverfahren:

Innerhalb von fünf Arbeitstagen hat die Gemeinde zu prüfen, ob die eingereichten Bauvorlagen vollständig sind, die Erschließung gesichert ist, eine hindernde Baulast besteht oder ob das Vorhaben in einem Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich, Stadtumbaugebiet oder innerhalb dem Gebiet einer Erhaltungssatzung liegt (hierfür sind gesonderte Genehmigungen erforderlich).

Nach dieser Prüfung muss die Gemeinde dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigen oder ihm mitteilen, dass einer der oben genannten Prüfungspunkte nicht erfüllt ist.

II. Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung)

2.9 Entwurfsverfasser

Wenn Ihre Bauvorstellungen gereift sind, sollten Sie frühzeitig mit einem Planer Kontakt aufzunehmen, der Sie bereits beim Grundstückskauf beraten kann.
Prädestiniert für alle Planungsleistungen sind Architekten und Bauingenieure, die bei der Architektenkammer, bzw. in der Liste der Entwurfsverfasser eingetragen sind.

Für die Planung und Errichtung von Wohngebäuden mit nur einem Vollgeschoss bis 150 m² Grundfläche, für eingeschossige Gewerbebauten und für landwirtschaftlich genutzte Gebäude bis zu 250 m² Grundfläche dürfen auch – nach abgeschlossenem Studium – Angehörige der Fachrichtungen Architektur, Innenarchitektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen als Entwurfsverfasser bestellt werden. Dafür ebenfalls als Entwurfsverfasser zugelassen sind: Staatlich geprüfte Bautechniker, Meister des Maurer-, Betonbauer-, Stahlbetonbauer- oder Zimmererhandwerks.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder Bauobjekte, die einem besonders zusagen. Die jeweiligen Besitzer sind sicher gerne bereit, den für sie planenden Architekten zu benennen. Oder man verabredet sich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.
Unter www.architektenprofile.de können Sie nach einem Architekturbüro suchen, das zu Ihrem Vorhaben passt – auch anhand von Stichwörtern, wie z. B. Altbausanierung.

Der Bauherr sollte sich darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen, sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen in der Zukunft, sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen.

III. Baugrundstück



3.1 Grundstücksmarkt / Grundstückskauf

Sowohl in der Kernstadt, als auch in den Stadtteilen bietet die Stadt Hechingen regelmäßig Bauplatzgrundstücke zur Erstellung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Geschossbauten an. Anfragen und Bewerbungen sind dabei an den Fachbereich 1, SG Liegenschaften / Grundstücke, zu richten. Für Bauplätze in den Stadtteilen stehen auch die jeweiligen Ortschaftsverwaltungen für Auskünfte zur Verfügung. Beim Erwerb eines städtischen Bauplatzes wird dem Erwerber eine zeitliche Bauverpflichtung auferlegt.

Daneben besteht auch die Möglichkeit, sich ein geeignetes Baugrundstück auf dem privaten Markt zu beschaffen. Dies kann unter Einschaltung eines Immobilienmaklers, der Immobilienabteilungen bei Banken und Sparkassen, den Bausparkassen, im Internet oder aber auch durch ein entsprechendes Zeitungsinserat erfolgen.

Bevor man sich endgültig für einen Bauplatz entscheidet, ist es empfehlenswert, unter Hinzuziehung eines Planers die Beschaffenheit und die Lage des Grundstückes vorab einer näheren Prüfung zu unterziehen. Der Interessent sollte sich auch darüber erkundigen, ob evtl. Rechte Dritter (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Miet- und Pachtverträge usw.) vorhanden sind, die ggf. bei einem Erwerb bestehen bleiben müssen.

Der Erwerb eines Grundstückes bedarf grundsätzlich eines notariell beurkundeten Kaufvertrages. Das Eigentum an dem Kaufgrundstück geht erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber über und diese kann erst nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen, nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer und nach Auflassung erfolgen. Sofern eine Vermessung des Grundstückes erforderlich ist, bedarf es hierzu einer amtlichen Vermessungsurkunde. Üblicherweise wird beim Kauf eines Grundstückes der vereinbarte Kaufpreis in einem Betrag sofort zur Zahlung fällig. Der Verkäufer hat dabei zuvor nachzuweisen, ob und in welcher Höhe in dem vereinbarten Kaufpreis bereits angefallene Anliegerbeiträge enthalten sind bzw. ob solche Beiträge für das Kaufgrundstück zukünftig noch anfallen. Es sei auch noch darauf hingewiesen, dass vor der

III. Baugrundstück



Eigentumsumschreibung eine Belastung des Kaufgrundstückes durch den Käufer, insbesondere mit Grundpfandrechten, normalerweise nicht möglich ist.

3.2 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstückseigentümer oder Käufer sollten sich zunächst einmal beim Fachbereich 3, Sachgebiet Bauordnung, erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, bzw. auf dem Grundstück ist die Erstellung eines Bauwerkes in der Regel zulässig, wenn

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Fläche und über die Straßenflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan),
- das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht,
- die Erschließung gesichert ist (z. B. fertige Baustraße, Wasser – Kanal – Anschluss usw.), oder
- es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und
- es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und den Festsetzungen etwaiger einfacher Bebauungspläne nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist oder
- es im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) liegt und
- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließung (z. B. Straße, Wasser – Kanal – Anschluss) ist ein Grundstück nicht bebaubar. Welche planungsrechtlichen Vorgaben im Bereich Ihres Vorhabens gelten, sollten Sie im Vorfeld bereits frühzeitig mit dem Architekten besprechen oder bei der Baurechtsbehörde direkt nachfragen.

3.3 Wohnungseigentum

Auch können Baugrundstücke mit Bauwerken bebaut werden, an denen Miteigentum zu bestimmten Anteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wird. Mit dem Miteigentum ist ein Sondereigentumsrecht, z. B. an einer in sich abgeschlossenen Wohnung oder einem Teileigentum, z. B. einem Garagenplatz verbunden. Hierfür ist vor dem Notartermin eine Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den notwendigen Unterlagen beim Sachgebiet Bauordnung der Stadt Hechingen zu beantragen.

3.4 Nebenkosten

Bei jedem Grundstückskauf kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu.
Dies sind die Grunderwerbsteuer (5,0 % vom Kaufpreis), die Notariats- und Grundbuchkosten (ca. 2,0 % des Kaufpreises), und evtl. eine Maklerprovision (2,0 bis 6,0 % des Kaufpreises zzgl. MwSt.).

3.5 Bodenrichtwerte

Auskunft über den Wert von Grundstücken erhalten Sie beim Fachbereich 3, SG Bauordnung, Denkmalschutz. Auf Grundlage der Richtwertkarten erhalten Sie Aufschluss über gängige Grundstückspreise. Die Bodenrichtwerte sind auch auf der Homepage der Stadt Hechingen (www.hechingen.de – Wirtschaft und Bauen – Gutachterausschuss – Bodenrichtwerte) einsehbar.

3.6 Erschließungskosten

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen, so müssen diese Kosten in der Finanzierungsplanung berücksichtigt werden. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Beiträge für den

Straßenausbau, den Kanal, die Kläranlage und die Wasserversorgung anfallen. Der Fachbereich 3, Sachgebiet Bauordnung, informiert Sie darüber, ob noch Anliegerbeiträge fällig werden.

Die Kosten für den Straßenendausbau richten sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten, wobei die Höhe von vielen Faktoren abhängt. Wird ein großzügiger Straßenraum mit breiten Gehwegen auf beiden Seiten, verkehrsberuhigenden Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätzen, usw. vorgesehen, so verteuern diese die Straßenkosten. Aus diesem Grund variiert die Höhe dieses sogenannten Erschließungsbeitrages von Baugebiet zu Baugebiet.

Die Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge werden auf Grundlage der Grundstücksgröße und der zulässigen Bauweise auf dem Grundstück ermittelt. Aus diesem Grund sind diese Beiträge pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei gleichen Bebauungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet gleich hoch. Über die aktuellen Berechnungswerte erhalten Sie beim Fachbereich 3, SG Bauordnung, Auskunft.

3.7 Grundstücksteilung

Die Teilung sowohl eines bebauten, als auch eines unbebauten Grundstückes bedarf seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 1998 und der Landesbauordnung im Jahre 2000 keiner behördlichen Genehmigung mehr.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Teilung eines bebauten Grundstückes wurde in die Verantwortung des Grundstückseigentümers übertragen.

Da die Baurechtsbehörde vorgenommene Grundstücksteilungen, die gegen geltendes Baurecht verstoßen, in jedem Fall beanstanden muss, sollten Sie sich in Ihrem eigenen Interesse vor der Durchführung einer Grundstücksteilung durch die Baurechtsbehörde beraten lassen. Sie ersparen sich dadurch unnötige Kosten und Ärger. Zudem muss eine geplante Teilung zwei Wochen vorher der Baurechtsbehörde mit einem entsprechenden Plan angezeigt werden.

IV. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Ihre Freilegung muss stets möglich sein. Daher gilt für jedes Bauwerk, ob Schuppen, Carport, Wohnhaus oder Industrieanlage, dass die Stadt vom Vorhaben unterrichtet wird, indem ein aussagekräftiger maßstäblicher Lageplan des vorgesehenen Bauwerkes vorgelegt wird, auch wenn zu dem zu errich tenden Bauwerk weder Gas, Wasser noch ein Anschluss an die Kanalisation benötigt werden sollte.

Ist eine Leitung von der vorgesehenen Baumaßnahme tangiert, muss diese vor Baubeginn auf eine andere Trasse verlegt werden oder das Bauwerk muss an einem anderen Ort errichtet werden. Die Kosten für die Verlegung einer Leitung hat in der Regel der Verursacher zu tragen. Soll ein Bauwerk abgebrochen werden, müssen die Städtischen Werke ebenfalls bereits bei der Planung verständigt werden. Im Interesse einer sicheren Versorgung und um Unfälle zu vermeiden, müssen grundsätzlich alle Verbindungsleitungen zu den Versorgungsnetzen (Gas und Wasser) abgetrennt werden, bevor mit den Abbrucharbeiten begonnen wird.

Die Städtischen Werke nehmen alle Bauwerke und alle in ihrem Besitz befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlüsse für Gas und Wasser in ihre Rohrnetzpläne auf. Diese bilden die Grundlage für eine sichere Ver- und Entsorgung und für sichere Arbeiten aller an Bauwerken beteiligter Personen. Es ist daher auch erforderlich, dass die Städtischen Werke darüber informiert werden, wo neue Bauwerke erstellt und wo Bauwerke beseitigt werden.

4.2 Telefon- und Kabelanschluss

Von Seiten der Anbieter wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung des Gebäudes genügend Leerrohre zur Verkabelung geplanter Telekommunikationsanlagen eingeplant werden. Jeder Bauherr sollte seine geplante Baumaßnahme rechtzeitig den Anbietern melden; interessant ist hierbei der Umfang der Baumaßnahme mit der entsprechenden Anzahl der Wohneinheiten etc..

4.3 Hausanschlüsse bei Neubauten

Die Anschlüsse an die Wasser- und ggf. Gasversorgung bedürfen unabhängig vom Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren einer gesonderten Genehmigung. Der Kanalanschluss wird im Zuge der Bearbeitung des Bauantrages bearbeitet und bedarf keiner gesonderten Genehmigung.

Zuständig hierfür sind für

Wasser- und Gasversorgung:
Stadtwerke Hechingen
Alte Rottenburger Straße 5
Christian Haug
E-Mail: haug@stadtwerke-hechingen.de
Telefon: 07471 9365-22
Ralf Heim
E-Mail: ralf.heim@stadtwerke-hechingen.de
Telefon: 07471 9365-23
Telefax: 07471 9365-32

Kanalisation:
Städtische Werke
Eigenbetrieb Entsorgung
Alte Rottenburger Straße 5
Florian Haag
E-Mail: info@ebe-hechingen.de
Telefon: 07471 9365-40
Telefax: 07471 9365-30

Störannahme nach Dienstschluss: Telefon 08000 9365-33

Für die Genehmigung ist die Vorlage eines weiteren Planheftes mit detaillierten Angaben bei diesen Stellen erforderlich. In Absprache mit dem Bauherrn wird festgelegt, wie die Hausanschlüsse zu führen sind.
Nach Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen erteilen die Städtischen Werke die schriftliche Genehmigung zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen und informieren den Bauherrn über die vorgesehene Lage der Grundstücks- bzw. Hausanschlüsse, sowie über die weiteren Arbeiten, die mit der Errichtung der Hausanschlüsse zusammenhängen.

- Weitere Informationen zum Thema Bauen und Planauskunft erhalten Sie unter: https://www.stadtwerke-hechingen.de/bauen/informationen/
- Die Antragsformulare für Gas- und Wasserhausanschlüsse erhalten Sie unter: https://www.stadtwerke-hechingen.de/bauen/antraege/
- Verordnungen und technische Anschlussbedingungen erhalten Sie unter: https://www.stadtwerke-hechingen.de/bauen/verordnungen/

Bau der eigenen vier Wände?

Wir sind dabei.



Wer sich für den Bau eines Eigenheims entscheidet, muss sich neben einigen organisatorischen Fragen irgendwann auch mit vielen sicherheitsrelevanten Bauvorschriften beschäftigen.

Alle wichtigen Informationen zu **Grundstück, Energieversorgung und Netzanschlüssen** haben wir für Sie im Blick. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf und lassen Sie sich umfassend beraten. Damit Sie von Anfang an zuverlässig und sicher mit den wichtigsten Bausteinen zum Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden versorgt sind …

… mit Strom, Gas, Wasser und Wärme von hier.

Telefon 07471 93 65 - 0
www.stadtwerke-hechingen.de

V. Bauausführung



5.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen.

Der Baugenehmigung sind entsprechende Formulare beigefügt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis beim Fachbereich 2, Sachgebiet Ordnungswesen, eingeholt werden.

5.2 Baubeginn

a. Baugenehmigungsverfahren

Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst nach Erteilung der Baufreigabe durch die Baurechtsbehörde begonnen werden. Der Baufreigabeschein („Roter Punkt") wird erteilt, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen (z. B. statischer Nachweis) erfüllt sind.

b. Kenntnisgabeverfahren

Wenn die Baurechtsbehörde die Vollständigkeit der Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren bestätigt hat und die Angrenzer dem Vorhaben vorher schriftlich zugestimmt haben, darf der Bauherr zwei Wochen nach Mitteilung der Vollständigkeit mit der Ausführung des Vorhabens beginnen. Wenn die Angrenzer nicht vorher zugestimmt haben, darf er erst nach einem Monat mit den Arbeiten beginnen. Ferner muss der Bauherr Grundriss und Höhenlage von Gebäuden auf dem Baugrundstück durch einen Sachverständigen festlegen lassen, dem Bezirksschornsteinfeger technische Angaben über Feuerungsanlagen vorlegen und gegebenenfalls einen bautechnischen Nachweis (z. B. eine geprüfte Statik) von einem Sachverständigen vorlegen.

Die ordnungsgemäße Abwicklung und die Einhaltung aller rechtlichen und technischen Bestimmungen liegen im Kenntnisgabeverfahren in der alleinigen Verantwortung des Bauherrn bzw. des von diesem beauftragten Bauleiters.

5.3 Bauüberwachung / Bauabnahme

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben findet eine förmlich festgelegte Bauüberwachung nur statt, sofern dies der Bauherr beantragt, oder es die Baurechtsbehörde für erforderlich hält. Um die Einhaltung der zu beachtenden Vorschriften gewährleisten zu können, führt die Bauaufsicht stichprobenhaft Kontrollen vor Ort durch. Eine Bauabnahme findet nur statt, sofern dies die Baurechtsbehörde anordnet.

5.4 Verstöße gegen das Baurecht

In § 75 der LBO für Baden-Württemberg werden die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. Diese liegen zum Beispiel vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend von genehmigten Plänen bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden.

Das gleiche gilt, wenn im Kenntnisgabeverfahren von den eingereichten Plänen abgewichen wird. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung, bzw.

Befreiung im Kenntnisgabeverfahren legitimiert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

Bei Verstößen gegen geltendes Recht sieht der Gesetzgeber die Möglichkeit der Erhebung von Bußgeldern bis zu einer Höhe von 100.000 € vor. Die Höhe des Bußgeldes soll hierbei die Höhe des wirtschaftlichen Vorteils übersteigen. Somit ist im Bauablauf besonders auf eine rechtskonforme Ausführung zu achten, damit es gar nicht erst zu einem solchen Verfahren kommt.

5.5. Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)

Die Baustellenverordnung (BaustellV) ist seit dem 1. Juli 1998 in Kraft und enthält organisatorische Mindestanforderungen zur Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Baustellenbeschäftigten. Der Bauherr (als Verursacher) trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben. Deshalb ist er zur Einleitung und Umsetzung der in der BaustellV verankerten baustellenspezifischen Arbeitsschutzmaßnahmen, sowohl bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens, als auch bei der Koordinierung der Bauausführung verpflichtet.

Die Unternehmer, die auf der Baustelle tätig werden, müssen die Arbeitsschutzvorschriften einhalten und die speziellen Sicherheitshinweise beachten, um die Gefährdung weiterer Personen auf der Baustelle zu vermeiden.

Die BaustellV ist anzuwenden, wenn die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und dort mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden, der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet oder auf der Baustelle mehrere Arbeitgeber tätig werden. Der Bauherr hat dem Gewerbeaufsichtsamt, bzw. staatlichen Amt für Arbeitssicherheit spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung zu übermitteln, die u. a. den Ort der Baustelle, den Namen und die Anschrift des Bauherrn, die Art des Bauvorhabens, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten enthält. Zusätzlich zu dieser Vorankündigung ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) zu erstellen, wenn Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden oder wenn besonders gefährliche Arbeiten, wie z. B. Arbeiten mit explosionsgefährlichen oder hochentzündlichen Stoffen ausgeführt werden.

Der Bauherr kann einen Koordinator bestimmen, dies kann z. B. der Architekt sein.

5.6 Ökologisches Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)

V. Bauausführung





Realschule Hechingen, Ganztagesschule *Fotos: Keidel Fotografie*

2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)

3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z. B. Radon und seine Folgeprodukte. Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi" vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiter verfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

5.7 Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Holz

Nicht nur die Gesundheitsverträglichkeit spielt bei der Auswahl baubiologischer Baustoffe eine Rolle, sondern auch die Umweltbelastungen bei der Herstellung und der Beseitigung.

In der Herstellung sowie in der Bearbeitung, Wiederverwendung und Beseitigung ist Holz konkurrenzlos umweltverträglich, wenn es aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Bevorzugt werden sollten auch Fenster mit Holzprofilen, da Aluminiumfenster wegen der Umweltbelastung bei der Herstellung problematisch sind und PVC-Fenster Chlor und Schwermetalle enthalten.

Sie belasten die Umwelt sowohl bei der Herstellung, als auch bei der Entsorgung. Einen vertretbaren Kompromiss stellen Fenster mit Aluminium-Holzprofilen dar.

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Die Verwendung von Wärmeschutzglas mit einem geringen U-Wert ist Bedingung. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Durch die natürliche Heizkraft der Sonne kann man mit diesem „Puffer" Heizkosten sparen. Grundvoraussetzung ist jedoch, dass es sich um keinen beheizten Wintergarten handelt. Ein beheizter Wintergarten wird eher mehr Energie verbrauchen als ein gemauerter Raum. Moderne Wärmeschutzverglasungen bestehen aus drei Scheiben. Die

Zwischenräume sind mit Edelgas gefüllt. Das Glas ist zusätzlich unsichtbar beschichtet, um die langwellige Wärmestrahlung im Haus zu halten. Ein wichtiges Qualitätsmerkmal ist der U-Wert. Je niedriger er ist, desto weniger Wärme geht verloren.
Details sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) geregelt, die vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst werden soll.

Wärmedämmung – Dach

Bei Dachumbauten und Erneuerung von Bauteilen sieht die Energieeinsparverordnung genaue U-Werte (Wärmedurchgangswerte) vor. Bei einer Dämmung ist darauf zu achten, dass sich die Feuchtigkeit der Raumluft später nicht in Dach und Wänden niederschlägt, da dies die Dämmung beeinträchtigt und die Bauteile beschädigt. Die Dämmkonstruktion muss so aufgebaut sein, dass sie den Transport der Feuchtigkeit erlaubt, oder es muss an der Innenseite des Raums eine dampfsperrende oder -bremsende Schicht angebracht werden. Beim Dachausbau bietet es sich aus bautechnischer und -biologischer Sicht an, Naturdämmstoffe zu verwenden. Es stehen handelsübliche Dämmstoffe, aber auch Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie Wolle, Flachs, Hanf oder Zellulose zur Verfügung.

Wärmedämmung – Haus

Bei der Wärmedämmung des Hauses gibt es verschiedene Methoden:

Bei Neubauten kann bereits durch die Verwendung von monolythischem Mauerwerk eine hohe Wärmedämmung erzielt werden. Dabei erhalten die Mauersteine durch entsprechende Isoliermaterialien in den Hohlräumen bereits einen hohen Dämmwert.

Eine gut eingeführte Technik ist die Fassadenverkleidung. Grundlage ist eine Unterkonstruktion, die an der Wand montiert wird. Das Dämmmaterial in Matten oder Platten wird zwischen die Grundlatten eingebaut. Auf die Grundlatten werden Konterlatten montiert, an denen die Fassade aus Metallbahnen (Kupfer oder Aluminium), Holz oder anderen Werkstoffen aufgehängt wird. Für ein paar Zentimeter Luft zwischen Fassade und Dämmung sorgt die Konterlattung. Daher spricht man von einer „vorgehängten und hinterlüfteten Fassade“. Die Luftschicht sorgt ihrerseits für einen Dämmeffekt.

Beim Wärmedämmverbundsystem werden Dämmplatten an der Außenwand befestigt und überputzt. Ein Armierungsgewebe, das Risse im Putz

V. Bauausführung

verhindern soll, wird in die erste Putzschicht eingebettet. Als Schluss wird der Oberputz aufgetragen.

Bei der Wahl des Dämmmaterials stehen Dämmmatten aus Mineralfasern wie Glas- oder Steinwolle und Dämmplatten aus Kunststoffen, wie Polystyrol-Hartschaum, zur Verfügung. Zudem gibt es noch Dämmmaterial aus natürlichen Rohstoffen wie Platten und Matten aus Kork, Hanf, Kokosfaser oder Schilf, sowie Holzfaserplatten.

5.8 Energiesparendes Bauen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefel- und Kohlendioxid.

Die Kohlendioxidproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?" ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei der **Energieagentur Zollernalb, unter Telefon: 07433 92-1385** oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen.

Brennwertheiztechnik

Brennwertgeräte stehen für energiesparendes Heizen, weil diese Wärmeerzeuger den eingesetzten Brennstoff optimal nutzen. Ein Brennwertgerät bedingt eine exakte Auslegung der Heizungsanlage einschließlich Abgasleitung.

Als Heizflächen eignen sich grundsätzlich alle handelsüblichen Plattenheizkörper oder Radiatoren, wobei diese aufgrund der niedrigeren Temperaturen größer sein müssen.

Damit die Heizanlage wirklich optimal funktioniert, sollte das gesamte Heizsystem hydraulisch abgeglichen werden.

Heizen mit Holz ist CO_2-neutral

Heizen mit Holz im Kaminofen kann gesunde Strahlungswärme erzeugen und den Luftaustausch im Raum fördern. Kaminöfen mit Wassertaschen können zusätzlich noch in das bestehende Heizsystem integriert werden. Dabei verursacht diese Art Wärmegewinnung mit Holz gerade beim klimawirksamen CO_2 keine zusätzliche Belastung der Umwelt.

Funktioniert die Feuerstätte optimal, sind auch Emissionen an SO_2, NOX, CO und Staub recht niedrig. Eine gute Holzfeuerung setzt die gleiche Menge CO_2 wieder frei, die der Baum beim Wachsen für seine Pflanzenbausteine aus der Luft recycelt hat.

Wärmepumpe
Die Funktionsweise einer Wärmepumpe ist vergleichbar mit der eines Kühlschranks. Einem Medium (z. B. Luftwärme, Wasserwärme, Erdwärme, Solarenergie) wird die Wärme entzogen und an ein anderes abgegeben. Auf die Wärmepumpe übertragen heißt das, sie entzieht den Umweltmedien Luft, Wasser im Erdreich die Wärme und leitet diese an das Heizsystem weiter.

Lüftungstechnik zur Wärmerückgewinnung
Erhebliche Mengen wertvoller Heizenergie gehen beim herkömmlichen Lüften verloren. Die Fenster immer geschlossen zu halten, ist allerdings auch nicht die richtige Lösung, denn ohne Luftaustausch geht es nun mal nicht. Verbrauchte, feuchtigkeitsbeladene und mit Schad- und Geruchsstoffen belastete „dicke Luft" in der Wohnung macht nicht nur müde und fördert das Unwohlsein, es droht auch die Gefahr von Feuchtschäden und Schimmelbildung. Gesundes Wohnklima, weniger Schadstoffe, regulierte Luftfeuchtigkeit und geringe Heizkosten – das alles erreicht man mit einer kontrollierten Lüftung. Sogar Allergien auslösende Blütenpollen können durch entsprechende Filter herausgefiltert werden. Beim Neubau oder beim Fensteraustausch bei bestehenden Gebäuden wird die Aufstellung eines Lüftungskonzeptes zur Bedingung. Dieses fordert den Nachweis eines ausreichenden nutzerunabhängigen Luftwechsels zum Feuchteschutz und damit zur Vorbeugung von Schimmelschäden.

Richtig gelüftet wird durch Stoß- und Querlüftung. Mindestens viermal am Tag müssen die Fenster für fünf bis zehn Minuten ganz geöffnet werden. Während dieser Zeit sollten die Heizkörper abgestellt sein. Durch den Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage werden die Energieverluste besser reduziert. Von einem kleinen Ventilator wird dem Bedarf entsprechend verbrauchte Luft aus den am meisten belasteten Räumen (Bäder, Toiletten und Küche) abgezogen. Wenn die Gebäudehülle luftdicht ist, strömt von Wohn-, Ess- und Schlafräumen Frischluft nach. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bietet eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz. Die verbrauchte Luft wird über einen Wärmetauscher geführt. Die Wärme wird entzogen und auf die kalte Frischluft übertragen.



Kollektoren
Der Einsatz von Solaranlagen bietet eine ökologisch sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Systemen, die ausschließlich fossile Brennstoffe wie Erdöl und Erdgas zur Energieerzeugung nutzen. Während die Vorkommen fossiler Rohstoffe begrenzt sind, steht mit dem natürlichen Licht- und Wärmespender Sonne eine Energiequelle zur Verfügung, die nahezu unerschöpflich und darüber hinaus auch kostenlos ist.

Für Bauherren und Eigenheimbesitzer wird es daher immer interessanter, die natürliche Energie der Sonne zu nutzen und sie durch die Installation einer leistungsfähigen Sonnenkollektoranlage in Wärme umzuwandeln.

Für einen 4-Personenhaushalt geht man von Kollektorflächen von 5-7 m² aus, sowie von einem Wasserspeichervolumen von 300-400 Litern.

Richtig eingesetzt kann eine Solarkollektoranlage 50-70 % des jährlichen Energiebedarfs für die Brauchwassererwärmung eines Hauses decken. Auch wenn beim Bau eines Hauses nicht sofort eine Solaranlage installiert wird, sollten die Möglichkeiten für eine spätere Solarenergienutzung mit eingeplant werden.

Stromerzeugung aus Sonnenlicht (Photovoltaik)
Die Photovoltaik ermöglicht es, Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umzuwandeln. Diese Umwandlung erfolgt durch den so genannten

V. Bauausführung

photovoltaischen Effekt, also der Wechselwirkung zwischen einstrahlendem Sonnenlicht und dotiertem Halbleitermaterial der Solarzelle. Dabei kommt es zur Freisetzung von elektrischen Ladungsträgern, die mittels metallischer Kontakte abgeführt werden. Der so erzeugte Gleichstrom lässt sich durch einen nachgeschalteten Wechselrichter in netztauglichen Wechselstrom transformieren. Eine PV-Anlage mit einer Solarmodulfläche von 40 m² erzeugt im Jahr ca. 4.500 bis 5.500 kWh Strom. Ohne mögliche Zuschüsse entstehen Kosten von ca. 8.000 Euro. Ein 4-Personenhaushalt mit einem Energieverbrauch von ca. 4.000 kWh Strom, kann dadurch 20 % des gesamten Bedarfs über die Photovoltaikanlage decken, mit einem Batteriespeicher und / oder Wärmepumpe entsprechend mehr.

Effizienzhaus

Wärme fließt aus beheizten Räumen, durch die sie umschließenden Flächen – Außenwände, Decken, Böden und Fenster – an die kältere Umgebung ab. Eine Verringerung dieses Wärmeflusses führt damit zu weniger Energieverbrauch für die Raumheizung. Außenwände können aus einem einschaligen Mauerwerk mit einer Außendämmung oder aus zweischaligem Mauerwerk mit dazwischen liegender Wärmedämmung bestehen. Kellerdecken und Decken unter Dachgeschossen sollten zusätzlich zur Estrichdämmung mit einer mindestens 8 cm bzw. 20 cm dicken Dämmschicht versehen werden. Neubauten dürfen nur noch nach der geltenden Energiesparverordnung erstellt werden. Es bleibt dem Bauherrn freigestellt, wie er die Zielwerte erreicht: Wärmedämmung, Anlagentechnik, erneuerbare Energien oder Wärmerückgewinnung.

5.9 Erneuerbare Energien und Energieausweis

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (Neubau)

Für neue Wohn- und Nichtwohngebäude gilt das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes. Pflicht ist, dass der Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch anteilige Nutzung aus erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Thermische Solaranlagen dienen zur Beheizung der Warmwasserheizung und müssen mindestens 15 % des Wärmebedarfs decken. Bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen sind 0,04 m² Anlagefläche pro m² Nutzfläche nötig und 0,03 m² Kollektorfläche pro m² Nutzfläche bei Mehrfamilienhäusern. Der Deckungsbeitrag einer thermischen Solaranlage am gesamten Energiebedarf ist abhängig von vielen Faktoren (Dämmstandard des Hauses, Größe, Ausrichtung und Neigung der Kollektoren, Nutzerverhalten).

Bei einer **Photovoltaikanlage** wird die Energie des Lichts direkt in elektrische Energie umgewandelt. Eine Photovoltaik-Anlage besteht aus drei Teilen: Solargenerator, Wechselrichter und Einspeisezähler. Der außen sichtbare Teil der Anlage ist der Solargenerator. Er wandelt auf dem Dach Sonnenlicht in Strom um. Es wird Gleichstrom erzeugt, der dann aber in den bei uns üblichen Wechselstrom umgewandelt wird; dies ist die Aufgabe des Wechselrichters. Der Einspeisezähler erfasst die Strommenge, die von der Anlage ins Stromnetz eingespeist wird. Bei der Nutzung **gasförmiger Biomasse** muss der Wärmebedarf zu mindestens 30 % gedeckt werden. Mindestens 50 % des Bedarfs müssen bei der Nutzung von fester Biomasse gedeckt werden und die genutzten Holz-Heizkessel müssen einen Mindestwirkungsgrad und bestimmte Grenzwerte einhalten.

Der Bedarf muss zu mindestens 50 % bei der Nutzung von **Erd- oder Umweltwärme mittels Wärmepumpen** gedeckt werden. Erfasst werden müssen Wärmemenge und Stromverbrauch.

Die Wärmepumpe nimmt über den Verdampfer Umweltwärme auf, komprimiert die Flüssigkeit mittels des Verdichters auf eine höhere Temperatur und führt die Wärme dann über den Verflüssiger dem Heiz- und Brauchwassersystem zu. Je geringer der Unterschied zwischen der Umwelt-Temperatur und der Heiz-Temperatur, desto weniger muss die Wärmepumpe arbeiten und Strom aufnehmen.

Bei der Geothermie sind Wärmetauschrohre im Erdreich verlegt. Zusätzlich ist ebenfalls eine Wärmepumpe nötig. Die Effizienz einer Wärmepumpe

zeigt sich in der Jahresarbeitszahl (JAZ), bei der die ins Gebäude abgegebene Wärmeenergie ins Verhältnis zur aufgenommenen elektrischen Energie gesetzt wird. Wenn ein **Blockheizkraftwerk** oder ein Nah- / Fernwärmenetz mit Abwärmenutzung und Kraftwärmekopplung betrieben wird, müssen 50 % des Wärmebedarfs gedeckt werden.

Energiesparmaßnahmen an Gebäudehülle und Gebäudetechnik müssen ein Einsparvolumen von mindestens 15 % aufzeigen. Erneuerbare Energien und Ersatzmaßnahmen können zur Pflichterfüllung kombiniert werden.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (Altbau)

Nach dem EWärmeG 2015 müssen bei der Erneuerung einer Heizungsanlage 15 Prozent der Wärme durch erneuerbare Energien wie Sonnenenergie, Umweltwärme oder Bioenergie erzeugt oder ersatzweise Maßnahmen ergriffen werden.
Diese sogenannten Erfüllungsoptionen sind in der Regel kombinierbar. Auch Maßnahmen, die bereits vor der Heizungserneuerung durchgeführt sind, werden berücksichtigt. Zur Auswahl stehen folgende Optionen:

Ein energetischer Sanierungsfahrplan zeigt auf, welche Sanierungsschritte in welcher Reihenfolge sinnvoll sind. Ein erfahrener Energieberater erfasst dazu alle Bauteile und die Heizungsanlage. Daraus entwickelt er einen Sanierungsfahrplan. Damit werden die Anforderungen des EWärmeG bereits zu einem Drittel erfüllt.

Thermische Solaranlagen nutzen die Sonnenenergie zur Wärmeerzeugung und können fast jedes Heizsystem ergänzen. Im Ein- und Zweifamilienhaus werden die Anforderungen des EWärmeG mit 0,07 Quadratmeter Kollektorfläche pro Quadratmeter Wohnfläche, im Mehrfamilienhaus mit 0,06 Quadratmeter pro Quadratmeter Wohnfläche erfüllt.

Photovoltaikanlagen erzeugen Strom aus Sonnenlicht. 0,02 kWp pro Quadratmeter Wohnfläche genügen zur vollständigen Erfüllung der EWärmeG-Vorgaben – unabhängig davon, ob der erzeugte Solarstrom selbst genutzt oder einspeist wird.

Mit einer **Holzzentralheizung** für Hackschnitzel, Scheitholz oder Pellets werden die Anforderungen erfüllt.

Das gilt auch für **Einzelraumfeuerung** durch Kachel-, Pellet- und Grundöfen, wenn die Öfen 30 Prozent der Wohnfläche überwiegend beheizen oder mit einer Wassertasche Wärme an das Zentralheizungssystem abgeben.

Mit einer **Wärmepumpe** wird Umwelt- oder Abwärme genutzt. Bei elektrischen Wärmepumpen müssen nach den EWärmeG-Vorgaben aus einer Kilowattstunde Strom mindestens 3,5 Kilowattstunden Wärme erzeugt werden (Jahresarbeitszahl 3,50). Wird die Pumpe mit Gas oder Öl betrieben, muss das Gerät aus einer Kilowattstunde Brennstoff mindestens 1,2 Kilowattstunden Wärme bereitstellen (Jahresheizzahl 1,20).

V. Bauausführung

Die Vorgaben des EWärmeG können zu zwei Dritteln erfüllt werden, wenn die Heizung mit mindestens 10 Prozent **Bioöl oder Biogas** bis 50 kW betrieben wird. Dazu muss ein entsprechender Brennwertkessel eingebaut werden.

Baulicher Wärmeschutz: Wenn Sie Dach, Außenwand oder Kellerdecke um mindestens 20 Prozent besser dämmen, als die Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) fordert, erfüllen Sie das EWärmeG vollständig, bei Dämmung der Kellerdecke immerhin bis zu zwei Dritteln. Oder Sie verbessern die gesamte Gebäudehülle. In welchem Umfang dies anrechenbar ist, hängt vom Alter des Gebäudes ab.
Auch wenn Sie Ihre Wärme aus einer Heizungsanlage mit **Kraft-Wärme-Kopplung** beziehen, können Sie das EWärmeG 2015 erfüllen.

Wärmenetzanschluss: Statt eine eigene Heizungsanlage zu betreiben, erfüllt auch der Bezug der Wärme aus einem Wärmenetz die Pflicht – wenn dieses mit mindestens 50 Prozent Kraft-Wärme-Kopplung oder mit mindestens 15 Prozent erneuerbaren Energien oder Abwärme betrieben wird.

Erfüllungsnachweise müssen Sie innerhalb von 18 Monaten nach Inbetriebnahme Ihrer neuen Heizungsanlage der unteren Baurechtsbehörde vorlegen. Die erforderlichen Bestätigungen stellen Ihnen Energieberater und Handwerker aus. *Text Quelle: www.zukunftaltbau.de*

Der Energieausweis

Der Energieausweis ist seit dem 1. Juli 2009 für Gebäude Pflicht. Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung sind die Ausweise ohne Aufforderung vorzulegen. Es wird zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis unterschieden. Zur Einstufung des Gebäudes wird beim Verbrauchsausweis der gemittelte, witterungsbereinigte Endenergiebedarf (z. B. der Verbrauch von Erdgas oder Heizöl) der letzten drei Jahre herangezogen. Der Bedarfsausweis stellt den theoretischen, mit normativen Bedingungen berechneten Energiebedarf des Gebäudes dar und schafft die Grundlage für Vergleiche. Durch die nutzerunabhängige Berechnung wird ein objektiver Vergleich der Immobilie mit anderen Gebäuden ermöglicht. Der Energieausweis wird von einem Fachmann erstellt und ist zehn Jahre gültig.

5.10 Boden- und Umweltschutz

1.1 Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen, sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

1.2 Bodenaushub

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können, (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.) vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

■ Bodenaushub

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

■ Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nichtaufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

V. Bauausführung



■ Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

■ Nichtverwertbare Baustellenabfälle

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

■ Schadstoffhaltige Abfälle

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen: Abbeize, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe, sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

■ Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben.

Diese Unternehmen sind mit Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassener Fläche ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

■ Weitere Auskünfte erhalten Sie bei der Abfallberatung des Landratsamtes Zollernalbkreis

■ Gewerbeabfall: Telefon 07433 92-1380

■ Allgemeine Abfallberatung: Telefon 07433 92-1371 oder 92-1381

VI. Förderung des Wohnungsbaus

6.1 Staatliche Förderungen

Es wird nichts gefördert, das gesetzlich gefordert ist. Bei Wohngebäuden sind Wärmedämmmaßnahmen und Investitionen in die Haustechnik förderfähig, vor allem, wenn dabei erneuerbare Energien genutzt werden. Staatliche Förderprogramme werden allgemein durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und durch die Staatsbank Baden-Württemberg (L-Bank) umgesetzt.

Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW):
Im Förderprogramm „Energieeffizient Bauen" können Neubauten gefördert werden, wenn die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung deutlich unterschritten werden. Die Förderung erfolgt über vergünstigte Darlehen, die je nach erreichtem Gebäudestandard mit unterschiedlich hohen Tilgungszuschüssen kombiniert werden.

Das Förderprogramm „Energieeffizient Bauen und Sanieren" gilt für bestehende Gebäude. Hier können für den Einbau von Brennstoffzellsystemen oder die Planung und Baubegleitung durch einen Experten für Energieeffizienz Zuschüsse gewährt werden.

Das Programm „Erneuerbare Energien" fördert Anlagen, die Strom aus Sonnenenergie erzeugen und speichern.

Zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein zinsgünstiger Kredit beim „KfW-Wohneigentumsprogramm" möglich, der mit anderen KfW-Förderprogrammen kombinierbar ist.
Wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden, kann bei der KfW auch das „Baukindergeld" beantragt werden.

Förderprogramme der Staatsbank Baden-Württemberg (L-Bank):
Familien finden mit Förderdarlehen Ergänzung zur Finanzierung ihrer eigenen vier Wände. Die L-Bank bietet diese Förderung in Kooperation mit der KfW an.
„Wohnen mit Kind" entspricht in den Grundzügen dem „KfW-Wohneigentumsprogramm". Die Familien in Baden-Württemberg erhalten jedoch besonders günstige Sollzinsen. Denn die L-Bank verbilligt die ohnehin günstigen Darlehen der KfW zusätzlich.

Die Basisförderung erfolgt in Form eines langfristigen „Z 15-Darlehens" mit 15-jähriger Zinsbindung und Zinsverbilligung. Die Darlehen der Eigentumsfinanzierung BW werden von der L-Bank direkt an die geförderten Familien vergeben.

Private Hauseigentümer, die mit erneuerbaren Energien heizen wollen, erhalten ein Förderdarlehen. Damit können Sie die Heizungsanlage und deren Einbau finanzieren. Gefördert werden zum Beispiel solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen.
Die KfW-Bankengruppe stellt der L-Bank für dieses Programm günstige Refinanzierungsmittel zur Verfügung.

6.2 Fördermaßnahme Innenentwicklung

Es ist zunehmend zu verfolgen, dass ältere Gebäude im Ortskern der Stadtteile aber auch in der Kernstadt leer stehen und keine neuen Nutzer mehr finden. Die Anforderungen junger Familien an Wohnraum lassen sich mit der bestehenden Bausubstanz bisweilen nicht vereinen. Auch fehlt den Eigentümern dieser Gebäude ein Anreiz, die Immobilien zu sanieren und dem Wohnungsmarkt zuzuführen.



VI. Förderung des Wohnungsbaus

Dem gegenüber steht ein zunehmender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Mietwohnungen sind auf dem freien Markt nur schwer zu bekommen und wenn, dann sind diese Mieten vor allem in neuen Gebäuden hoch. Dies führt dazu, dass in der Ortsmitte leer stehende Gebäude in ihrer Bausubstanz vernachlässigt werden und dem Verfall ausgesetzt sind.
Die Stadt Hechingen möchte den Weg zum eigenen Heim erleichtern und gleichzeitig das Bauen in den alten Siedlungskernen attraktiver machen. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Gemeinderat ein Förderprogramm zur Innenentwicklung beschlossen: Bezuschusst werden entsprechende Bau- oder Abbruchvorhaben in den Siedlungskernen:

1. Zuschuss für die Realisierung von Bauvorhaben
Bauherren, die im alten Orts- bzw. Stadtkern ein Bauvorhaben planen (z. B. Abbruch eines Altgebäudes mit anschließendem Neubau, Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudes, Sanierung eines leer stehenden Gebäudes), können zu den nachgewiesenen Baukosten einen Zuschuss in Höhe von 20 % (maximal 10.000 €) erhalten.

2. Zuschuss für den Abbruch leer stehender Gebäude
Gebäudeeigentümer, die ein leer stehendes Gebäude im alten Orts- bzw. Stadtkern abbrechen wollen, ohne dass eine Neubebauung ansteht, können einen Zuschuss in Höhe von 20 % der nachgewiesenen Kosten, maximal aber 5.000 € erhalten.

Eine Förderung ist nur dann möglich, wenn für das Vorhaben keine anderen öffentlichen Förderungen in Anspruch genommen wurden und es sich um Gebäude handelt, die älter als 50 Jahre sind. Einen Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Stadt Hechingen stellt maximal 50.000 € pro Kalenderjahr für diese Vorhaben zur Verfügung.



6.3 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Ziel im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist es, Impulse zur innerörtlichen Nachverdichtung zu setzen. Eine konsequente Innenentwicklung ist der Schlüssel für eine vitale und lebenswerte Gemeinde.
Das Programm zählt zu den wichtigsten Instrumenten des Landes zur integrierten Strukturentwicklung der Kommunen im Ländlichen Raum. Über Aufnahmeanträge der Gemeinden können sowohl kommunale als auch private Projekte gefördert werden.

Strukturförderung heißt Lebensqualität erhalten und verbessern. Gefördert werden Projekte, die lebendige Ortskerne erhalten, die ein zeitgemäßes Leben und Wohnen ermöglichen, die eine wohnortnahe Versorgung sichern, sowie zukunftsfähige Arbeitsplätze schaffen.
Gefördert werden können Maßnahmen in den Ortskernen der Ortsteile von Hechingen. Der Antrag auf Förderung muss dabei spätestens Anfang September des Vorjahres bei der Gemeinde vorliegen. Im darauffolgenden Frühjahr erfolgt dann die Entscheidung des Landes, welche Projekte in welchem Umfang gefördert werden. Nach erfolgter Bewilligung kann dann mit dem Vorhaben begonnen werden.

Förderschwerpunkte und Förderumfang werden jährlich neu festgelegt. Bei Fragen zum ELR-Programm können Sie sich bei der Gemeinde beraten lassen.

6.4 Sanierungsgebiet Oberstadt

Die Stadt Hechingen hat innerhalb des Stadtkerns für den Bereich vom Obertorplatz, über Kirchplatz und Marktplatz, bis zur Rabenstraße ein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Hierbei wird das Ziel verfolgt, die Wohnsituation zu verbessern und den gewerblichen Standort zu stärken.
Bei umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann dabei eine Förderung durch Mittel aus dem Landessanierungsprogramm erfolgen. Die Fördersumme ist vom Einzelfall abhängig. Wenn eine Maßnahme geplant ist, wird eine eingehende Beratung zu den Fördermöglichkeiten angeboten.

VII. Der Bau ist fertig



7.1 Bauabnahme

Mit Zahlung der letzten Schlussrechnung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie (Gewährleistungszeit) bei VOB-Verträgen vier Jahre, bei Bauwerken bzw. bei Werken, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht zwei Jahre, nach BGB-Verträgen fünf Jahre bei einem Bauwerk. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

7.2 Baumängel

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch beim besten Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. In der Praxis überwiegen nicht die Ausführung und Überwachungsfehler, sondern die Planungsfehler. Architekten müssen Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden abschließen. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist und gegen wen Sie einen Anspruch haben.

7.3 Vorgehensweise

Kommt der Handwerker der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter und vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

7.4 Bauabnahme durch die Baurechtsbehörde

Die Abnahme durch die Baurechtsbehörde ist nicht mehr der Regelfall. Sollte die Baurechtsbehörde im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung die Abnahme vorschreiben, hat der Bauherr rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahme gegeben sind. Bei Beanstandungen kann die Abnahme abgelehnt werden.

Bei genehmigungs- und kenntnisgabepflichtigen Vorhaben darf die Feuerungsanlage erst in Betrieb genommen werden, wenn diese von einem Bezirksschornsteinfegermeister abgenommen worden ist.

VIII. Sicherung des Eigenheims



Einbrüche haben in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Mit verschiedenen Bau- oder Umbaumaßnahmen können Privatpersonen Haus und Wohnung sichern. Für die Finanzierung der einzelnen Baumaßnahmen gibt es staatliche Unterstützung von der bundeseigenen Förderbank KfW in Form von Zuschüssen und Krediten. Auch Steuerabzüge sind möglich.

An oberster Stelle Ihrer Planungen für Einbruchschutzmaßnahmen sollten mechanische Sicherungen stehen. Weit über ein Drittel aller Einbrüche bleiben im Versuchsstadium stecken, weil die Diebe die vorhandenen Sicherungsmaßnahmen an Türen und Fenstern nicht schnell genug überwinden können.
Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

8.1 Haus- und Wohnungstüren

Bei einbruchhemmenden Türen sind typische Schwachstellen wie Türblatt, Zarge oder Verglasung verstärkt, so dass sie gewalttätigen Einwirkungen länger standhalten als herkömmliche Türen. Der Einbrecher verliert dadurch kostbare Zeit und die Wahrscheinlichkeit, dass er gestört wird, steigt.
Als zusätzliche Barrieren können Sie z. B. Querriegelschlösser mit und ohne Sperrbügel oder Kastenriegelschlösser mit speziellen Zylindern an der Innenseite der Tür anbringen.
Doch jede Tür ist nur so sicher wie ihr Schloss. Einbruchhemmende Türschlösser mit speziellen Zylindern, Schutzbeschlägen und Schließblechen bieten Einbruchswerkzeugen weniger Angriffspunkte. Für einen optimalen Schutz ist vor allem die Passgenauigkeit der einzelnen Bestandteile der Tür entscheidend.
Orientieren Sie sich bei der Wahl Ihrer neuen Haus- oder Wohnungstür und der Schlösser an den ausgewiesenen Qualitätssiegeln und Widerstandsklassen.

8.2 Einbruchhemmende Fenster und Fenstertüren

Für das Erdgeschoss und Zimmer im Souterrain empfiehlt die Polizei einbruchhemmende Fenster und Fenstertüren. Diese zeichnen sich beispielsweise durch eine extra stabile Rahmenkonstruktion, Scheiben aus Sicherheitsglas oder abschließbare Griffe aus. Weiterhin halten gleich mehrere Maueranker die Rahmen fest in der Wand.
Fenster und Fenstertüren, die von außen leicht zu erreichen sind, sollten zusätzlich durch Rollläden oder Fenstergitter gesichert werden.
Achten Sie beim Kauf von neuen Fenstern und Fenstertüren auf die angegebenen Widerstandsklassen.

8.3 Rollläden

Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine recht hohe Sicherheit.

8.4 Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können je nach Ausführung wieder abgeschraubt werden.

8.5 Alarmanlagen

Alarmanlagen bzw. Einbruchs- und Überfallmeldeanlagen sind eine gute Ergänzung zu mechanischen Sicherungen. Alarmanlagen verhindern keinen Einbruch, jedoch erhöht sich das Risiko für Einbrecher, entdeckt zu werden. Durch Ton- und Lichtsignale machen sie auf Einbrecher aufmerksam und dienen somit vor allem der Abschreckung.

Der Alarm wird entweder durch Bewegungsmelder oder Infrarot-Lichtschranken ausgelöst. An der Außenseite eines Hauses angebracht, können diese bereits das Näherkommen einer unbefugten Person melden.

Generell empfehlen Experten der Polizei die Beleuchtung leicht zugänglicher Fenster und Türen. Bewegungsmelder erhöhen die Chance, dass Nachbarn oder Passanten auf ungebetene Gäste in Ihrer Immobilie aufmerksam werden.

8.6 Gesamtkonzept

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen beseitigt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

Zu Beginn Ihrer Einbruchschutzmaßnahme können Sie eine Polizeiliche Beratungsstelle aufsuchen und Ihr individuelles Vorhaben besprechen. Unter: >Beratungsstellen der Polizei< finden Sie bestimmt auch eine in Ihrer Nähe.

IX. Renovierung, Modernisierung, Sanierung

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich die Chance für Neubauten bietet, desto mehr gewinnen die bestehenden Gebäude wieder an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhersteller schließen sich diesem Trend an. In besonderer Weise nimmt sich auch die ständig wachsende Zahl der Heimwerker den Altbauten an, denn wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.



Grundschule Hechingen

9.1 Renovierung

Oft bleibt es aber nicht mehr bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten, wie einen neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, dann wird der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind.

9.2 Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Zu diesen Modernisierungsmaßnahmen zählt die Erneuerung von Fenstern und Türen, neue Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation, sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung im juristischen Sinne ist, dass der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsarbeiten gehören nicht in die Hände von Heimwerkern, sondern müssen Fachfirmen überlassen werden. Die Verbesserung des Wärmeschutzes auch bei älteren Wohngebäuden ist dem Gesetzgeber ein besonderes Anliegen. Daher werden i. d. R. jährlich neue Förderprogramme aufgelegt, bei denen über ein zinsverbilligtes Darlehen durch die L-Bank oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes oder Heizungsanlagen eine Förderung erfolgen kann.

9.3 Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel auch Sachverständige, z. B. Architekten und Statiker, hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind beim Fachbereich 3, SG Bauordnung, Denkmalschutz, einzusehen.

Feuerwehr Hechingen



9.4 Umnutzung / Nutzungsänderung

Wenn bestehende Gebäude oder Teile eines Gebäudes anderweitig genutzt werden sollen, ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder
2. durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird.

Alle anderen Umnutzungen bedürfen der Genehmigung, vor allem dann, wenn auch bauliche Änderungen an tragenden Teilen geplant sind. Dies ist dann der Fall, wenn z. B. in einer an ein Wohnhaus angebauten Scheune oder Garage eine Wohnung geschaffen, oder in einer Wohnung eine Arztpraxis eingebaut werden soll.

9.5 Genehmigungspflichtige Vorhaben

Wer eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Genehmigung durchführt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert eine Geldbuße, bzw. kann dazu gezwungen werden, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Oft genügt schon ein Anruf bei der Baurechtsbehörde, um zu erfahren, ob die geplante Baumaßnahme genehmigungsfrei ist oder nicht.

IX. Renovierung, Modernisierung, Sanierung



9.6 Steuerliche Vergünstigungen

Auch bezüglich finanzieller Zuschüsse rentiert sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. In § 82a der Einkommensteuerdurchführungsverordnung ist im Einzelnen geregelt, welche Maßnahmen steuerlich begünstigt abgeschrieben werden können. Ob man allerdings mit einem Altbau finanziell günstiger wegkommt als bei einem Neubau, hängt ganz wesentlich vom Zustand des alten Hauses ab. Wer einen Altbau erwerben will, sollte deshalb immer Sachverständige (Adresse über die Architekten- und Handelskammer) zu Rate ziehen. Wenn die Erneuerungsarbeiten in den Bereich der Sanierung fallen, ist größte Vorsicht geboten. Der Zeitaufwand für die baulichen Maßnahmen, wie auch die finanziellen Opfer können dann wesentlich höher sein als beim Neubau. Allerdings repräsentieren solche Objekte im sanierten Zustand einen meist auch unvergleichbaren Wert.

Saniert man eine denkmalgeschützte Immobilie, kann man diese Modernisierungskosten mit einem höheren Abschreibungssatz von der Steuer absetzen.

Des Weiteren können Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungskosten im Eigenheim die tarifliche Steuer um 20 Prozent (max. 1.200 €) mindern. Begünstigt sind nur die Arbeitskosten, nicht das Material laut § 35a Einkommensteuergesetz. Das Finanzamt erkennt nur die Aufwendungen an, die mit einem Kontoauszug nachgewiesen werden können, bzw. die nicht bar bezahlt wurden.
Bei staatlicher Förderung (wie z. B. KfW-Darlehen) ist kein Steuerabzug möglich.

X. Dachausbau

10.1 Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen, denn im Vergleich zur Bereitstellung von gänzlich neuem Wohnraum sind Dachausbauten mit deutlich weniger Zeit-, Arbeits- und Kostenaufwand verbunden. Nicht zuletzt lockt der Staat mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. In so manchem Fall kann auf eine behördliche Genehmigung sogar ganz verzichtet werden. In welchen Fällen eine offizielle Ausbaugenehmigung erforderlich ist, erfahren Sie beim Fachbereich 3, SG Bauordnung.

Genehmigungsfrei ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume unterm Dach, wenn in einem Wohngebäude die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden. Bei dem Einbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist darauf zu achten, dass die in der Landesbauordnung von Baden-Württemberg festgelegte Raumhöhe nicht unterschritten wird. Sonderregelungen gelten bei Maßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmälern. Als einzelne Aufenthaltsräume gelten Räume, die im selben Gebäude befindlichen Wohnungen räumlich oder funktionell zugeordnet sind (z. B. einzelne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, sowie freiberuflich genutzte Räume, soweit sie mit einer Wohnung räumlich verbunden sind). Bei Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen sind bei Wohnräumen im Dachgeschoss ggf. besondere Brandschutzvorschriften zu beachten. Auskünfte hierüber erhalten Sie bei den Bauverständigen der Baurechtsbehörde, Telefon 07471 940-147.

Jede Nutzungseinheit (Wohnung) im Dachgeschoss muss über zwei unabhängige Rettungswege verfügen:
Einen Zugang über das Treppenhaus, sowie mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 90 cm breit x 120 cm hoch), das möglichst in der Giebelwand sein sollte.

10.2 Dachgauben

Dachaufbauten und Gauben sind genehmigungspflichtig, da konstruktiv in den Dachstuhl eingegriffen wird. Sie müssen also einen Bauantrag zusammenstellen.

XI. Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche und ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Kleinigkeiten, wie ein Innungsschild, eine alte Tür oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein – allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zu Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfe. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen. Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt werden soll. Verständlicherweise denken sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen können. Jedoch wird kein Eigentümer mit der Unterschutzstellung seines Hauses überrumpelt. Vielmehr erfolgt vorher eine Anhörung. Auch die Stadt kann sich zur geplanten Unterschutzstellung äußern.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekten und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Sind Bauteile, wie z. B. Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Der jeweils zuständige Gebietskonservator beim Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Denkmalschutz, gibt auch Tipps für Pflegemaßnahmen, Reinigung und Ansetzarbeiten.

Für manchen Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll. Doch auch hier gibt es in Einzelfällen aus Mitteln des Landes Zuschüsse. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme nach Absprache mit dem zuständigen Gebietskonservator an das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Denkmalpflege, wenden.

Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Für Vorhaben an denkmalgeschützten Gebäuden ist immer eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist mit dem entsprechenden Antragsformular und den notwendigen Unterlagen zu beantragen. Die Unterlagen müssen aussagekräftig die derzeitige Situation und die geplante Situation verständlich erläutern. Im Einzelfall kann es im Zuge des Verfahrens zudem erforderlich werden, dass sich die Denkmalschutzbehörden die örtlichen Gegebenheiten anschauen. Hierzu wird dann ein gemeinsamer Termin vereinbart.

Bei Fragen zum Thema Denkmalschutz gibt Ihnen der Fachbereich 3, Sachgebiet Bauordnung / Denkmalschutz (Telefon 940-162), gerne Auskunft.

XII. Bauen in der Stadt

In den letzten Jahrzehnten hat die bauliche Entwicklung in der Regel am Rande der Städte durch die Ausweisung neuer großer Baugebiete (z. B. Stockoch, Killberg) stattgefunden. In den letzten Jahren hat sich jedoch immer deutlicher herauskristallisiert, dass selbst bei einer Stadt in der Größe von Hechingen ein gewisses Umdenken stattgefunden hat, das zu einer vermehrten Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen führte. Dabei handelt es sich nicht nur um ältere Leute, die die fußläufigen Verbindungen zu den Geschäften für den täglichen Bedarf zu schätzen wissen, auch die jüngere Generation hat erkannt, dass es ein attraktives Wohnen „in alten Gemäuern" geben kann.

12.1 Neubaugebiete in der Stadt

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Hechingen die bauliche Entwicklung in der Stadt und den Stadtteilen für die kommenden Jahre festgelegt. Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Daher sind folgende Neubaugebiete in naher Zukunft geplant, bzw. stehen kurz vor ihrer Verwirklichung:

Hechingen-Kernstadt
Baugebiet „Killberg IV" (in mehreren Abschnitten)

Hechingen-Bechtoldsweiler
Baugebiet „Mittelwies" (in mehreren Abschnitten) 41 WE

Hechingen-Schlatt
Baugebiet „Wilden" 50 WE

Hechingen-Stein
Baugebiet „Furth" 11 WE

Hechingen-Stetten
Baugebiet „Hilb" (in mehreren Abschnitten) 80 WE

Hechingen-Weilheim
Baugebiet „Berg II" 15 WE

12.2 Alt- oder Neubau

Baugrundstücke im innerstädtischen Bereich sind nach wie vor rar. Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit durch den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt in den Genuss von Zuschüssen zu gelangen. Voraussetzung hierfür ist allerdings der Nachweis, dass diese Baumaßnahmen aus den Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst refinanziert werden können.



Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!
Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung dieser Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.total-lokal.de**.

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Abbruch	27	Energieversorgung	17	Ingenieurbüros	7, 36
Altbausanierung	35	Entrümpelung	27	Landschaftsbau	26
Architektenkammer	U3	Estrich	19	Maler	21
Architekturbüros	2, 12	Fenster	33	Recycling	27
Asbestarbeiten	27	Fliesen	U2	Sanitär	25, 35
Bäder	25	Gartenanlagen	27	Sparkasse	U4
Bank	U4	Gartenbau	U2, 26	Stadtwerke	17
Bauberatung	2	Heizung	25, 35	Straßenbau	27
Baustoffe	U2	Holzbau	37	Tragwerksplanung	7, 36
Bauunternehmen	13, 15	Ingenieurbüro für		Türen	33
Brandräumung	27	Bauwesen	13	Zimmerei	37

U = Umschlagseite



Hallen-Freibad Hechingen





Hallenbad Hechingen *© Keidel Fotografie*

IMPRESSUM



Herausgeber:
mediaprint infoverlag gmbh
Lechstr. 2, 86415 Mering
Registergericht Augsburg, HRB 27606
USt-IdNr.: DE 118515205
Geschäftsführung:
Ulf Stornebel
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-247
info@mediaprint.info

In Zusammenarbeit mit:
Stadtverwaltung Hechingen – Fachbereich 3: Bau und Technik
Sachgebiete: Bauordnung / Hochbau, Neustr. 4, 72379 Hechingen

Redaktion:
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:
Stadtverwaltung Hechingen – Fachbereich 3: Bau und Technik
Sachgebiete: Bauordnung / Hochbau, Neustr. 4, 72379 Hechingen
Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG: Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:
Stadtverwaltung Hechingen – Thomas Jauch (Stadtarchivar)
Patrick Kohle (Baukontrolleur), Andreas Strauch (Baukontrolleur)
Titelfoto: Jochen Speidel
S. 4, 5: Supper-Heinemann Architekten • S. 20, 40: Keidel Fotografie

72379062/6. Auflage/2019

Druck:
mediaprint solutions GmbH
Eggertstr. 28, 33100 Paderborn

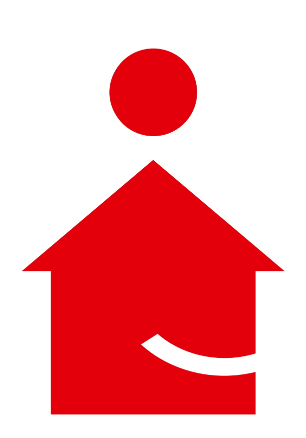
Papier:
Umschlag:
250 g/m^2 Bilderdruck, dispersionslackiert
Inhalt:
115 g/m^2, weiß, matt, chlor- und säurefrei



Alfred Albus
Immobilienberater
Telefon 07433 13-8123
Alfred.Albus@spkza.de

Elena Schlegel
Immobilienberaterin
Telefon 07433 13-8112
Elena.Schlegel@spkza.de

Jonas Keßler
Leiter Immobiliencenter
Telefon 07433 13-8169
Jonas.Kessler@spkza.de



sparkasse-zollernalb.de

Unser Immobilienteam in Hechingen. Rufen Sie uns an, wir vermitteln auch Ihr Objekt.

07433 13-4444

